

物业管理条例

【案例应用版】

收录14个重要法律文件、72个典型案例及9个示范文本和流程图

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

物业管理条例

案例应用版

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

物业管理条例：案例应用版 / 中国法制出版社编。
—北京：中国法制出版社，2010.2
ISBN 978 - 7 - 5093 - 1741 - 9

I. ①物… II. ①中… III. ①物业管理 - 条例 - 案例
- 分析 - 中国 IV. ①D922.181.5

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2010) 第 023107 号

策划编辑：冯雨春
刘峰

责任编辑：李遵伟

封面设计：蒋怡

物业管理条例：案例应用版

WUYE GUANLI TIAOLI; ANLI YINGYONGBAN

经销/新华书店

印刷/涿州市新华印刷有限公司

开本/850 × 1168 毫米 32

版次/2010 年 3 月第 1 版

印张/8 字数/195 千

2010 年 3 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 1741 - 9

定价：20.00 元

北京西单横二条 2 号 邮政编码 100031

传真：66031119

网址：<http://www.zgfzs.com>

编辑部电话：66066621

市场营销部电话：66033393

邮购部电话：66033288

出版说明

法律的生命在于适用，而案例是法律适用的结果。因此，案例为我们理解法律打开了一扇窗户，使抽象的法律以鲜活的面孔呈现在我们的面前。通过学习案例，我们可以知道，法律语言如何成为我们的生活语言，从而更好地理解立法的精神实质；通过学习案例，我们可以知道，如果类似的事情发生在自己身上，应该怎样恰当处理与应对；通过学习案例，我们可以知道，当权益正在受到侵犯时，可以用哪些法条去维护权益；通过学习案例，我们可以知道，别人是怎样吃亏上当的，应该如何提高警惕、加强防范……

我社一直致力于出版适合大众需求的实用法律图书，近年来先后推出了配套规定系列、实用版系列等一大批适合大众学习、应用的法律图书，颇受读者好评。在总结这些法律图书成功经验的基础上，我们选择事关百姓切身利益的热点法律法规，精心挑选案例，针对法条适用中的重点和难点，编辑出版了“法律法规案例应用丛书”。本丛书具有以下特点：

1. “案例解读”——用大量生动真实的案例来解读法律，帮助读者深刻领会条文精神，更好地运用法律维护权益。

2. “应用提示”——对重点法条和难点问题做了专业提示，帮助读者理解条文含义和准确运用法律。

3. “相关规定”——列举了与主法条相关的法条，并且在主体法律文件之后收录了重要的配套规定，便于读者查找。

我们相信，这套书一定能帮助读者朋友深入领会法律精神，学好法，用好法！感谢本书编写过程中，付荣为案例整理所做的贡献！

目 录

物业管理条例

第一章 总 则	1
第一条 【立法宗旨】	1
案例 1 业主的配偶是不是业主?	2
第二条 【物业管理定义】	3
案例 2 业主在小区内被杀害, 物业公司是否应当 承担赔偿责任?	4
第三条 【选择物业服务企业的方式】	5
案例 3 业主委员会要求通过招标的方式选聘新的 物业公司是否具有法律根据?	6
第四条 【物业管理发展的途径】	7
第五条 【物业管理的监管机关】	7
第二章 业主及业主大会	8
第六条 【业主及其权利】	8
案例 4 业主是否必须聘请物业公司管理小区?	10
案例 5 未成年人是否享有业主投票权?	11
案例 6 业主是否有权查看物业公司的账目?	12
第七条 【业主的义务】	13
案例 7 业主是否可以利用小区空地搭建车棚?	15
案例 8 业主能否将住房改为经营性用房?	16

第八条	【业主大会代表业主合法权益】	16
案例9	商品房完全出售之前，开发商能否成为业主大会成员？	17
第九条	【物业管理区域的划分】	18
案例10	成立业主大会的条件是什么？	19
案例11	一个小区内是否可以成立两个业主委员会？	20
第十条	【业主大会成立方式】	21
案例12	业主大会成立要经过哪些步骤？	22
第十一条	【业主共同决定事项】	23
案例13	改变小区道路用途需业主大会决定吗？ 开发商能否自己决定？	24
第十二条	【业主大会会议的召开方式及决定】	25
案例14	业主大会会议必须采取集体讨论的形式吗？	26
第十三条	【业主大会的会议类型及其启动方式】	27
案例15	业主有权提议召开业主大会会议吗？	27
案例16	业主大会一定要定期召开吗？	28
第十四条	【业主大会会议的通知及记录】	29
第十五条	【业主委员会的性质和职责】	30
案例17	一个小区内是否必须成立业主大会和业主委员会？	31
案例18	业主委员会是否可以擅自放弃、变更诉讼请求？	32
第十六条	【业主委员会的登记备案制度及其成员资格】	33
案例19	备案是否是业主委员会成立的必要条件？	35
案例20	非业主能否担任业主委员会委员？	36

第十七条	【管理规约】	36
案例 21	《管理规约》对承租人有约束力吗？	38
第十八条	【业主大会议事规则】	39
第十九条	【业主大会、业主委员会的职责限制】	39
案例 22	房地产行政主管部门能否对业主委员会的违法活动做出处理？	40
第二十条	【业主大会、业主委员会与相关单位的 关系】	41
案例 23	业主大会、业主委员会与居民委员会之间有什么法律关系？	42
第三章	前期物业管理	43
第二十一条	【前期物业服务合同】	43
案例 24	开发商有权为业主选聘前期物业公司吗？	44
案例 25	开发商在售楼广告中作出的“买方免除前期物业服务费”的承诺的效力如何？	45
第二十二条	【临时管理规约】	46
案例 26	为什么由开发商制定“临时管理规约”？	47
案例 27	开发商制定的“临时管理规约”侵害了业主的合法权益怎么办？	48
第二十三条	【对临时管理规约的说明义务 以及承诺遵守的义务】	49
案例 28	建设单位未尽到对《业主临时公约》的说明义务，该公约对业主是否有拘束力？	49
第二十四条	【前期物业管理招投标】	50
案例 29	开发商必须通过招投标方式选聘前期物业公司吗？	52

第二十五条	【买卖合同内容包含前期物业服务 合同内容】	53
案例 30	房屋买卖合同是否应包含前期物业服务 合同约定的内容?	54
第二十六条	【前期物业服务合同期限】	55
案例 31	前期物业服务合同有效期有多长?	55
第二十七条	【建设单位不得擅自处分业主共有 或者共用的物业】	57
案例 32	开发商擅自将“儿童乐园”改成变电 房, 应该如何处理?	58
第二十八条	【共用物业的承接验收】	59
第二十九条	【物业承接验收时应移交的资料】	60
第三十条	【物业管理用房】	60
第三十一条	【建设单位的物业保修责任】	61
第四章	物业管理服务	62
第三十二条	【物业管理企业的性质、资质】	62
案例 33	物业公司必须具备法人资格吗?	64
第三十三条	【物业管理职业资格证书】	65
第三十四条	【物业管理区域统一管理】	65
案例 34	一个物业服务区域是否可以同时存在两 个物业公司?	66
第三十五条	【物业服务合同】	66
第三十六条	【物业服务企业的义务和责任】	68
案例 35	业主家中财产被盗, 物业公司是否应当 承担赔偿责任?	69
案例 36	小区内停放的车辆被盗, 物业公司是否 应当承担赔偿责任?	70

案例 37	业主家中财产被盗，可否因此拒绝交纳物业管理费？	71
第三十七条	【物业验收和资料移交】	72
第三十八条	【物业管理用房所有权属和用途】	73
案例 38	物业公司是否享有物业管理用房所有权？	74
第三十九条	【合同终止时物业服务企业的义务】	75
第四十条	【专项服务业务的转委托】	76
案例 39	物业公司将物业管理区域内的专项服务委托给专业公司是否要征得业主同意？	77
案例 40	物业公司是否可以将物业管理区域内的全部物业服务委托给其他公司？	78
第四十一条	【物业服务收费】	79
案例 41	后入住业主应按照何种标准交付物业费？	80
第四十二条	【物业服务费交纳】	81
案例 42	房屋出租后，物业服务费由谁交纳？	83
案例 43	房屋空置期间，业主可以不交物业费吗？	84
第四十三条	【物业服务收费监督】	85
第四十四条	【业主特约服务】	85
案例 44	物业公司有无帮业主出租房屋的义务？	86
第四十五条	【公用事业单位收费】	87
案例 45	物业公司代收水电费时收取手续费吗？	88
第四十六条	【对违法行为的制止、报告】	89
案例 46	物业公司是否有权制止业主擅自破坏承重墙的行为？是否有权没收业主的装修押金？	91

案例 47	业主自行封闭阳台，物业公司可以采取哪些措施？	92
第四十七条	【物业服务企业的安全防范义务及保安人员的职责】	93
案例 48	物业公司对其所聘的保安伤害业主所造成的损失是否承担赔偿责任？	94
第四十八条	【物业使用人的权利义务】	96
案例 49	租房客导致邻居受损，责任应该由谁承担？	97
第四十九条	【关于物业管理的投诉】	97
第五章	物业的使用与维护	99
第五十条	【改变公共建筑及共用设施用途的程序】	99
案例 50	物业公司是否有权改变物业公共部位的用途？	100
第五十一条	【公共道路、场地的占用、挖掘】	101
第五十二条	【公用事业设施维护责任】	102
案例 51	小区内供水、供气、供电等设施设备应由谁负责维护？	103
第五十三条	【关于房屋装饰、装修的告知义务】	104
案例 52	业主装修房屋，需要事先通知物业公司吗？	104
第五十四条	【专项维修资金】	105
案例 53	专项维修资金和物业费有何区别？	107
案例 54	专项维修资金来源于何处？	107
案例 55	业主不交纳专项维修资金怎么办？	108
案例 56	专项维修资金归谁所有？	109
案例 57	业主可以取回专项维修资金吗？	110

案例 58	专项维修资金由谁管理？	111
案例 59	专项维修资金的支取使用程序是什么？	112
案例 60	专项维修资金不足时怎么办？	113
第五十五条	【对共用部位、共用设备设施经营的收益】	113
案例 61	物业公司能否利用物业共用部位进行经营活动？	115
第五十六条	【责任人的维修养护义务】	116
案例 62	因物业维修不及时所造成的损害应由谁承担责任？	118
第六章	法律责任	119
第五十七条	【建设单位违法选聘物业服务企业的责任】	119
案例 63	开发商未通过招投标方式选聘前期物业公司应该如何处罚？	120
第五十八条	【建设单位擅自处分共用部位的责任】	121
第五十九条	【拒不移交资料的行政责任】	122
案例 64	物业公司被解聘后应该交还有关资料吗？拒不交还的应该如何处理？	123
第六十条	【无资质从事物业管理的管理责任】	124
案例 65	对没有相应资质而从事物业管理的“物业公司”应该如何处理？	126
第六十一条	【聘用无从业资格人员的责任】	127
第六十二条	【违反委托管理限制的责任】	128
第六十三条	【挪用专项维修资金的责任】	129
案例 66	专项维修资金的使用范围包括哪些？房管局拒绝物业公司挪用专项维修资金是否合法？	130

第六十四条	【建设单位不配置物业管理用房的责任】	132
案例 67	建设单位在物业管理区域内不按照规定配置必要的物业管理用房的，应该受到什么处罚？	133
第六十五条	【擅自改变物业管理用房的用途的责任】	133
案例 68	业主们要求物业公司返还已经出租的物业管理用房的要求是否合法？物业公司应该承担什么责任？	135
第六十六条	【擅自行为的责任】	136
案例 69	业主是否可以利用小区空地搭建车棚？	137
第六十七条	【逾期不交纳物业服务费的责任】	138
案例 70	楼盘闲置，业主拒不缴费，物业公司可以提起诉讼吗？	140
第六十八条	【业主以业主大会或者业主委员会的名义从事违法活动的责任】	141
案例 71	业主大会的决议违法应该如何处理？	142
第六十九条	【公务人员违法行为的责任】	143
案例 72	房管局的行政不作为行为是否应该承担法律责任？	143
第七章	附 则	144
第七十条	【施行时间】	144
附录一：实用法规		
	中华人民共和国物权法（节录）	145
	（2007年3月16日）	

中华人民共和国城市房地产管理法	149
(2009年8月27日)	
保安服务管理条例	158
(2009年10月13日)	
城市异产毗连房屋管理规定	167
(2001年8月15日)	
前期物业管理招标投标管理暂行办法	169
(2003年6月26日)	
物业服务收费管理办法	175
(2003年11月13日)	
物业服务收费明码标价规定	178
(2004年7月19日)	
住宅专项维修资金管理办法	179
(2007年12月4日)	
房屋建筑工程质量保修办法	188
(2000年6月30日)	
住宅室内装饰装修管理办法	190
(2002年3月5日)	
业主大会规程	196
(2003年6月26日)	
最高人民法院关于审理物业服务纠纷案件具体应用 法律若干问题的解释	201
(2009年5月15日)	
最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件 具体应用法律若干问题的解释	203
(2009年5月14日)	

附录二：实用工具箱

前期物业服务合同（示范文本）	206
物业管理委托合同（示范文本）	220
业主公约（示范文本）	229
业主临时公约（示范文本）	232
物业纠纷诉讼流程图	239
物业纠纷仲裁程序流程图	240
物业管理费用收缴流程图	241
房屋修理管理工作程序	242
室内装修验收申请工作程序	243

物业管理条例

(2003年6月8日中华人民共和国国务院令 第379号公布
根据2007年8月26日《国务院关于修改〈物业管理条例〉的决定》修订)

第一章 总 则

第一条 【立法宗旨】* 为了规范物业管理活动，维护业主和物业服务企业的合法权益，改善人民群众的生活和工作环境，制定本条例。

应用提示

1. 什么是业主？

物业管理的主体是业主，本条例第6条规定，房屋的所有权人是业主。《物权法》确定了建筑物区分所有权的概念，业主的概念又增添了新的内容，业主不仅仅包括房屋所有权人，也包括建筑区划内的建筑物区分所有权人。在物业管理活动中，业主有时是指所有权人个体，有时是一个集合的概念。

2. 什么是物业服务企业？

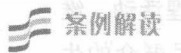
物业服务企业，是指依法设立、具有独立法人资格，从事物业管理服务活动的企业。根据《物权法》的有关规定，2007年《物业管理条例》修订时，将“物业管理企业”修改为“物业服务企业”，将

* 条文主旨为编者所加，下同。

“业主公约”修改为“管理规约”，将“业主临时公约”修改为“临时管理规约”。虽然只是变动了几个字，但意义却全然不同，明确了物业公司的定位——为业主服务，摆正了物业公司与业主之间的关系。但这也不意味着物业就完全丧失了“管理”的权利。比如，有的业主为了自己方便私搭乱建一些设施，这样做可能给整个小区带来安全隐患，这时物业公司可以代表业主制止其行为。物业公司的这个举动，对大部分业主来说是服务，但对私搭乱建的业主来说就是管理。

相关规定

《物权法》第70-83条；《物业管理条例》第6条；《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第1-2条



案例1 业主的配偶是不是业主？

滨海花园是一个高档住宅小区，业主入住后在开发商的主持下产生了业主委员会，但此业主委员会在很多问题上并没有维护广大业主的合法权益。因此，小区业主自发推选产生新的业主委员会，但在向房地产管理局申请登记新的业主委员会时，却遭到了拒绝。为此，小区业主联合向人民法院提出行政诉讼，请求判令房地产管理局罢免原业主委员会成员，对新业主委员会予以登记。房地产管理局辩称：新的业主委员会成立不符合《物业管理条例》的有关规定，因此，不能予以登记。另外，原告中的几名成员并非全部为小区业主，而只是与业主存在亲属关系，因此，他们无权以业主身份起诉。而作为第三人的原业主委员会则辩称：原业主委员会是经过合法程序产生的，并是由物业管理行政部门批准登记的合法组织；而由原告组成的新的业主委员会成立不符合法定程序。此外，根据业主委员会要从业主中选举产生的规定，原告中几名成员是业主的配偶，并非小区业主，因此，他

们不享有业主的选举权和被选举权，更不能成为业主委员会的成员。

本案涉及到业主的配偶是不是业主的问题。根据《物业管理条例》的规定，房屋的所有权人为业主，那么房屋的所有权人是不是就是房产证上的登记人呢？我国《婚姻法》明文规定，除非另有约定，夫妻在婚姻关系存续期间取得的财产归双方共有。很明显，“房屋的所有权人”应是夫妻双方，而不只是房产证上的“登记人”。在我国目前的情况下，即便是夫妻共有的房屋，也往往只登记一个人的名字，但这并不能否定未登记一方的所有权，只要是夫妻双方购买的房屋，无论在房产证上有没有登记，都是这座房子的所有权人，也都是小区的业主。针对在房产证上仅登记一人姓名带来的弊端，我国《房屋登记办法》规定，共有房屋应当由共有人共同申请登记。但由于习惯的影响，人们往往只登记一个人的名字。因此，在实践中就会产生一些误解，从而将作为房屋所有权共有人的配偶一方排除在业主范围之外。所以，只要配偶一方提供结婚证书和房屋权属证书或者《商品房买卖合同》，并同时出具所购房屋为婚后共同财产的证据后，就应该确认其业主身份。

第二条 【物业管理定义】本条例所称物业管理，是指业主通过选聘物业服务企业，由业主和物业服务企业按照物业服务合同约定，对房屋及配套的设施设备和相关场地进行维修、养护、管理，维护物业管理区域内的环境卫生和相关秩序的活动。

应用提示

物业管理基本内容包括哪些方面？

物业管理基本内容按服务的性质和提供的方式可分为：常规性的公共服务、针对性的专项服务和委托性的特约服务三大类。一是